

Raadsvoorstel

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. In te stemmen met het uitwerken van variant 4 van de Poort van Winschoten, Complete Afronding Stadshart, tot een voorlopig ontwerp en begroting indien er een overeenkomst tot herontwikkeling wordt gesloten met de eigenaar van het pand Langestraat 1;
2. Mocht onverhoopt de overeenkomst tot herontwikkeling uiterlijk 1 februari 2018 niet worden gesloten, te kiezen voor variant 3 van de Poort van Winschoten, Gedeeltelijke Afronding Stadshart;
3. Kennis te nemen van het onderzoek naar de mogelijkheden voor en de consequenties van het opnemen van de raadzaal in het bouwprogramma van de Poort van Winschoten;
4. Voor de voorbereiding, ontwikkeling en realisatie van de Poort van Winschoten een voorlopig maximaal krediet ad € 9.180.000,- ter beschikking te stellen. Het netto investeringsbedrag is € 6.990.000,-. Dit is exclusief de kosten van een eventuele raadzaal met fractiekamers. Het definitieve krediet zal afhankelijk zijn van de keuze voor variant 3 of 4 en de verdere uitwerking door een architect en de daarbij behorende besteksraming, rekening houdend met de te verwachten kostenstijging in 2018;
5. Medio 2018 de uitwerking van de definitieve plannen voor de Poort van Winschoten tegemoet te zien ter besluitvorming.

Inleiding en doel

Volgens de Centrumvisie 2025 maakt de Poort van Winschoten deel uit van de Oost-West as van de binnenstad die loopt van Liefkenshoek, Israëlplein, Poort van Winschoten, Schönfeldplein naar de Renselkade. Het vervolg op het actieprogramma Versterking Binnenstad richt zich voornamelijk op deze Oost-West as. In het kader van dit toekomstig vervolg heeft de provincie voor de doorontwikkeling van twee projecten op deze as in totaal € 1.500.000,- subsidie verleend. Dit betrof de aankoop van de zogenoemde Mestemakerlocatie in de Poort van Winschoten en een aankoop voor de afronding van de Liefkenshoek. In de Oost-West as zijn al wel de nodige projecten (transformatie Schippersbeurs en Phaff-fabriek, en historische haven) in gang gezet, maar voor een volwaardige ontwikkeling van de as zijn extra publieke inzet en middelen nodig. Het projectplan op basis van de Centrumvisie 2025 is er al en de missende schakels van de Oost-West as worden volgens dit plan uitgewerkt.

Op de middellange termijn (2-5 jaar) zal er een uitvoeringsplan komen voor het Schönfeldplein inclusief kruising met de Beertsterweg en een uitwerking van de afronding van het project Liefkenshoek.

In september 2017 is uw raad geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de herontwikkeling van de Poort van Winschoten. U heeft vervolgens het besluit genomen dat de varianten 4, Complete



Datum commissievergadering
4 december 2017



Datum raadsvergadering
18 december 2017



Onderwerp
Herontwikkeling Poort van
Winschoten



Portefeuillehouder
L. Broekhuizen
C. Swagerman



Contactpersoon
M. Blekkenhorst



Agendapunt
9a



Casenummer
17.00402



Documentnummer
17.0031673

Afronding Stadshart, en 3, Gedeeltelijke Afronding Stadshart, nader (financieel) moeten worden uitgewerkt. In de variant van uw voorkeur (Complete Afronding Stadshart) is de uitbreiding van de kantoorruimte voor gemeentepersoneel voorzien voor de etage van het pand Langestraat 1 (de huidige HEMA). In de variant die daarna uw voorkeur geniet, de Gedeeltelijke Afronding Stadshart, wordt de huisvesting voor gemeentepersoneel gerealiseerd op eigen grond van de gemeente, zonder het pand Langestraat 1 bij de planvorming te betrekken. De variant waarvoor uiteindelijk kan worden gekozen is voor een belangrijk deel afhankelijk van de onderhandelingen met en planvorming van de eigenaar van Langestraat 1. Naast het besluit tot verdere uitwerking van de varianten Complete en Gedeeltelijke Afronding Stadshart heeft u tevens een motie aangenomen. Volgens deze motie moet worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de huisvesting van uw gemeenteraad te integreren in het programma voor de Poort van Winschoten.

De varianten 3 en 4 zijn doorgerekend, zowel wat grondexploitatie voor het gehele project als de vastgoedexploitatie van de gemeente betreft.

Argumenten

Projectbeschrijving Afronding Liefkenshoek

Er zijn twee panden aangekocht in het kader van dit project en over twee andere panden zijn gesprekken gaande. Daarnaast is er door een eigenaar van een perceel in dit plangebied beroep aangetekend tegen de vaststelling op 29 mei 2017 van het bestemmingsplan Centrum Winschoten.

De afronding betreft een verdere vergroening van de omgeving, een betere ontsluiting van de Liefkenshoek op de Vissersdijk en de realisatie van kleinschalige bebouwing. De tijdshorizon van dit project is twee tot vijf jaar.

Projectbeschrijving Poort van Winschoten

In de presentatie van juli 2017 heeft u impressies gezien van de scenario's Gedeeltelijke Afronding Stadshart en Complete Afronding Stadshart. Beide scenario's gaan er vanuit dat:

- Er door de sloop van winkelruimte en het planologisch herbestemmen van huidige uitbreidingsruimte bij de projecten Afronding Liefkenshoek en Poort van Winschoten substantieel aan retailruimte wordt gesaneerd:
 - bij de Complete Afronding Stadshart 4.700 m² retail;
 - bij de Gedeeltelijke Afronding Stadshart 3.600 m² retail;
- De voormalige bibliotheek aan de Johan Modastraat wordt gesloopt. Het gebouw is niet bestendig te hergebruiken tegen een acceptabel kostenniveau. Door de sloop vervallen de hoge exploitatielasten van het te beperkt bruikbare gebouw en kunnen er zes woningbouwkwavels worden gerealiseerd om opbrengsten te genereren;
- De voormalige supermarkt aan Schönfeldplein 2b wordt gesloopt;
- Er deels bebouwing van stadswoningen wordt toegevoegd op de vrijkomende gronden;
- Er 2.400 m² kantoorruimte en publieksruimte nodig is voor de gemeentelijke uitbreiding. Deze oppervlakte is gebaseerd op 100 werkplekken, uitgaande van de richtlijnen voor het Nieuwe Werken;
- Er rekening mee wordt gehouden dat in de te creëren openbare ruimte parkeerplaatsen kunnen worden toegevoegd indien de evaluatie in 2018 van het aantal parkeerplaatsen in de gehele binnenstad hier aanleiding toe geeft;
- Het winkelfront aan de Langestraat wordt dichtgemaakt door toevoeging van bebouwing met een oppervlakte van ongeveer 300 m².

Beschrijving bouwplan gemeentelijke uitbreiding scenario Complete Afronding Stadshart (variant 4)

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de herontwikkeling van Langestraat 1/Schönfeldplein 2a, kan de variant Complete Afronding Stadshart worden gerealiseerd. Deze variant betekent dat er een optimale samenhang in de bebouwing kan worden bereikt, door integratie en afstemming van de bebouwing door gemeente en eigenaar van Langestraat 1.

Deze variant betekent ook dat de HEMA tijdens de verbouwing/nieuwbouw tijdelijk dient te worden verplaatst. Door de achtergelegen supermarkt (die ten behoeve van een andere supermarkt twee jaar geleden up to date is gemaakt) is het mogelijk te voorzien in vervangende huisvesting van de HEMA zodat de bedrijfsvoering gewoon doorgang kan vinden. De geschiktheid van deze voormalige supermarkt is onderzocht en het is geen probleem om de ruimte weer in gebruik te nemen.

De bovenverdieping van Langestraat 1 zal geschikt worden gemaakt voor 1.200 m² kantoorruimte voor de gemeente. De begane grond van Langestraat 1 en Schönfeldplein 2a worden met elkaar verbonden tot één grote retailruimte.

Hiertoe zijn forse bouwkundige ingrepen in de bestaande bebouwing noodzakelijk waaronder:

Raadsvoorstel

- Het verwijderen van de trap die de begane grond en de eerste verdieping van Langestraat 1 met elkaar verbindt;
- Het verwijderen van de scheidingsmuur tussen Langestraat 1 en Schönfeldplein 2a.

Vervolgens wordt er aansluitend aan de Langestraat 1 een in twee lagen te realiseren nieuwbouw toegevoegd bestaande uit een baliefunctie van 300 m² en 900 m² aan kantoorruimte. Met een luchtbrug wordt deze uitbreiding verbonden met het gemeentehuis aan de Johan Modastraat. Voor deze luchtbrug dient overeenstemming te worden bereikt met de eigenaren van de naastgelegen panden.

De financiële vertaling van variant 4 vindt u in vertrouwelijke bijlage 1.

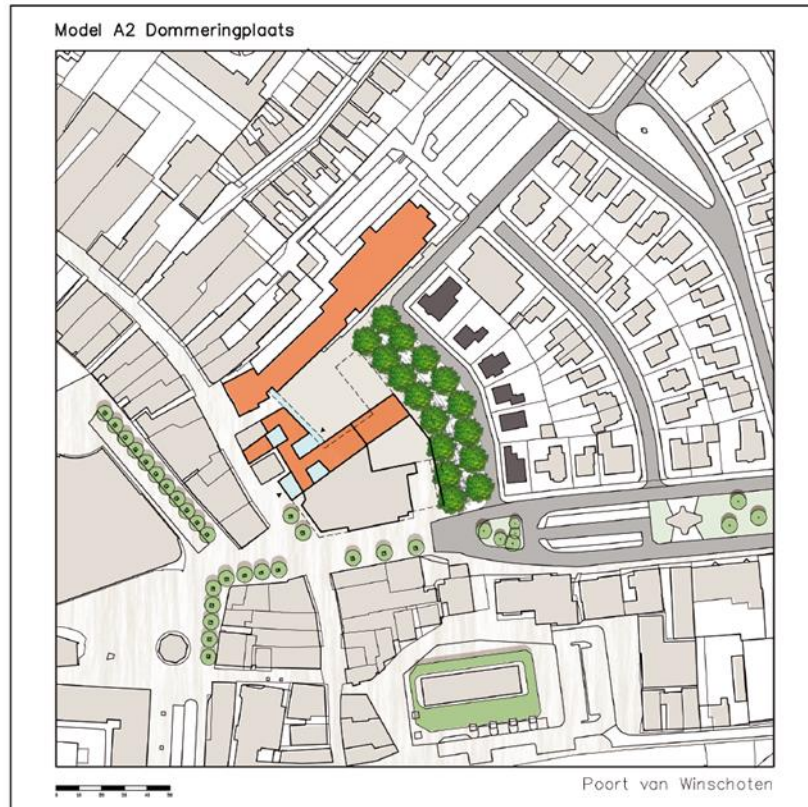


. Afbeelding 1: Variant 4, Complete Afronding Stadshart

Beschrijving bouwplan gemeentelijke uitbreiding scenario Gedeeltelijke Afronding Stadshart (variant 3)

Wanneer er met de eigenaar van Langestraat 1 geen overeenstemming kan worden bereikt over een herontwikkeling, kan er worden terug gevallen op de variant Gedeeltelijke Afronding Stadshart. Dit betekent dat de gehele uitbreiding van de gemeentelijke huisvesting op eigen grond dient plaats te vinden. In deze

variant kan ook het pand Schönfeldplein 2a (huidige Kijkshop) geschikt worden gemaakt voor het huisvesten van een gemeentelijke baliefunctie
Dit houdt in dat 2.400 m² bebouwing dient te worden toegevoegd die met een luchtbrug wordt verbonden met de bestaande gemeentelijke gebouwen aan de Johan Modastraat. Ook voor deze variant geldt dat voor de luchtbrug overeenstemming dient te worden bereikt met de eigenaren van de naastgelegen panden. De financiële vertaling van variant 3 vindt u in de vertrouwelijke bijlage 1.



Afbeelding 2: Variant 3, Gedeeltelijke Afronding Stadshart

Toevoeging van raadszaal en fractiekamers

In beginsel is het bouwkundig mogelijk om in elke variant de huisvesting van de gemeenteraad in brede zin toe te voegen aan de Poort van Winschoten. Daarbij is er ook nog keuze deze te realiseren op de begane grond of als een (derde) verdieping. Echter, bij de variant waarbij de raadszaal als een derde verdieping wordt uitgevoerd is het in ieder geval mogelijk het aantal parkeerplaatsen in de binnenstad gelijk te houden. De kosten voor een raadszaal op de derde etage bedragen € 1.100.000,--.

Financiële aspecten

In de vertrouwelijke bijlagen zijn de grondexploitatieopzetten, vastgoedexploitatieopzet voor gemeentelijke gebouwen (bijlage 1) en de jaarlijkse financiële lasten (bijlage 2) opgenomen. Een samenvatting hiervan volgt hierna. Hierbij wordt nadrukkelijk vermeld dat wordt uitgegaan van het prijspeil van januari 2017. De definitieve cijfers zijn pas te geven als begin 2018 de prijsontwikkelingen kunnen worden vastgesteld. In de hierna volgende tabel zijn de investeringsbedragen voor de Poort van Winschoten opgenomen waarbij de in deze fase gebruikelijke globale prijsniveaus zijn gehanteerd (zie ten aanzien van dit aspect ook de later in dit stuk opgenomen opmerkingen van de geraadpleegde externe deskundige). Bij de definitieve opzet zullen deze worden vertaald in een taakstellend budget.

In de in samenwerking met een extern bureau doorgerekende exploitatieopzetten is voor de toe te voegen gemeentelijke bebouwing uitgegaan van een kostenniveau dat betrekking heeft op een sober en doelmatig kantoorpand over drie verdiepingen.

Raadsvoorstel

Investing Poort van Winschoten	Variant 4; Complete Afronding	Variant 3; Gedeeltelijke Afronding
Gebouwen en terreinen; bruto	8.180.000	7.730.000
Subsidie Provincie	1.500.000	1.500.000
Verkoop locaties	690.000	690.000
Netto investering	5.990.000	5.540.000
Aanpassen en Arbo investeringen Gemeentehuis Johan Modastraat	1.000.000	1.000.000
Totaal zonder raadzaal	6.990.000	6.540.000
Toevoeging raadzaal	1.100.000	1.100.000
Totaal met raadzaal	8.090.000	7.640.000

De bruto investering is het gehele bedrag dat dient te worden geïnvesteerd. Netto is er sprake van € 2.190.000,-- minder. Dit komt doordat de subsidie van de Provincie Groningen ad € 1.500.000,-- en de verkoopopbrengsten van de vrijkomende panden ad € 690.000,-- op het bruto totaal in mindering worden gebracht. Het benodigde voorlopige krediet is gebaseerd op de bruto investering.

De lasten zijn gebaseerd op de netto investeringen en in onderstaande tabel weergegeven:

Variant	Jaarlijkse lasten zonder raadzaal	met raadzaal op derde etage
Gedeeltelijke Afronding Stadshart	709.067	795.067
Complete Afronding Stadshart	736.067	822.067

Bij de netto investeringsbedragen en de jaarlijkse lasten voor de bouw van de raadzaal (in beide varianten) is er wel van uit gegaan dat het huidige meubilair wordt hergebruikt in de nieuwe raadzaal. Uit onderstaande tabel en bijgevoegde berekeningen blijkt dat alle huisvestingsvarianten nagenoeg budgetneutraal kunnen worden gerealiseerd. Dit komt doordat de gebouwen aan de Garst en in Scheemda worden afgestoten. De kosten voor exploitatie en onderhoud vervallen hierdoor. Het is overigens wel nodig om eenmalig af te schrijven op de boekwaarden van deze panden. Hierbij gaat het om een bedrag van € 1.699.000,--.

Variant	Jaarlijkse vrijval zonder Raadszaal	met raadzaal op derde etage
Gedeeltelijke Afronding Stadshart	35.933	32.933
Complete Afronding Stadshart	8.933	5.933

Conclusie

Zoals eerder besproken zijn de twee meest wenselijke varianten van de Poort van Winschoten uitgewerkt, ieder met de mogelijkheid een raadzaal op de begane grond of de derde etage toe te voegen.

Zoals september 2017 is uiteengezet en door uw raad onderschreven, biedt de Complete Afronding Stadshart de beste mogelijkheid om een positieve impuls aan de ontwikkeling van de binnenstad te geven. In de eerste plaats wordt in deze variant de grootste sanering van retail in de binnenstad bereikt, 4.700 m² extra boven op de reeds met het Actieprogramma gerealiseerde 9.000 m².

Daarnaast wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien in deze variant het gebied op de meest optimale manier benut: De samenhang tussen de gebouwen, zowel qua positionering als vormgeving, kan in deze variant optimaal worden geborgd. Ook zijn er bij deze variant de meeste keuzemogelijkheden voor benutting van de openbare ruimte. Het is hierbij enerzijds mogelijk om zowel de optie tot de aanleg van parkeerplaatsen te hebben als een goede aansluiting van de bebouwing op de omgeving. Anderzijds is het ook mogelijk om te kiezen voor een meer parkachtige aankleding van de openbare ruimte.

Wanneer naar de lasten wordt gekeken van de huidige huisvesting en deze wordt afgezet tegen de nieuwbouw, dan mag worden geconcludeerd dat er in het geval van concentratie van het gemeentepersoneel in de binnenstad van Winschoten geen verhoging van de lasten plaatsvindt. Hierbij is niet eens rekening gehouden met het niet te becijferen efficiency voordeel dat de reistijd tussen de verschillende vestigingen wegvalt.

Neveneffecten, risico's en alternatieven

Nagenoeg budgetneutraal is het mogelijk om de uitbreiding van de kantoorruimte voor gemeentepersoneel inclusief de huisvesting voor de gemeenteraad te concentreren in de binnenstad van Winschoten. Het alternatief niet te investeren in de Poort van Winschoten heeft de volgende effecten:

- Voor de markt is er een onrendabele top waardoor deze locatie niet op een wenselijke wijze zal kunnen worden ontwikkeld. De verkoop van gronden, na sloop van de panden, zal niet genoeg opbrengen;
- Inefficiëntie binnen de gemeentelijke organisatie omdat drie vestigingen worden aangehouden;

De uitbreiding van de huisvesting voor gemeentepersoneel heeft grote effecten op de duurzaamheid aangezien de investeringen worden gedaan met de kennis en technologie van nu. Hierbij moet worden aangetekend dat in de berekeningen nog geen rekening is gehouden met het aanbrengen van zonnepanelen op de gebouwen. Deze kunnen een nog groter effect hebben op (de duurzaamheidsaspecten van) de exploitatie van de gemeentelijke huisvesting.

De huidige prognoses van de kosten zijn gebaseerd op het prijspeil van januari 2017. Op dit moment (medio november 2017) wordt door de markt aangegeven dat er in 2018 ten opzichte van 2017 een kostenstijging van zeker 5% is te verwachten. Voor de Complete Afronding Stadshart betekent dit gerekend met een netto investering van € 6.990.000,-- een netto kostenstijging van € 349.500,--. In het geval van de Gedeeltelijke Afronding Stadshart bedraagt de netto kostenstijging € 327.000,--. In het geval een raadzaal zou worden toegevoegd bedraagt de netto kostenstijging voor dit extra onderdeel € 55.000,--. Het definitieve krediet zal aan deze prijsstijgingen moeten worden aangepast.

Extra beoordeling door externe deskundigen

Om te borgen dat voorliggend voorstel op reële cijfermatige aannames is gebaseerd is een externe specialist gevraagd om de grondexploitatieopzet en vastgoedexploitatieopzet te analyseren en hierover te adviseren. Het volledige memo is als vertrouwelijke bijlage 3 in te zien.

De grondexploitatieopzetten voor zowel variant 3 als 4 worden als positief beoordeeld en kunnen als basis worden gebruikt voor een voorlopig investeringsbesluit. Voor de vastgoedexploitatieopzetten van beide varianten oordeelt de externe deskundige dat de nominale netto resultaten als realistisch mogen worden beschouwd. Hierbij wordt geadviseerd in de nadere uitwerking tot een definitieve netto investeringsopzet en vertaling daarvan in een definitieve kredietaanvraag, rekening te houden met een bandbreedte voor kosten en opbrengsten van 20%, zoals gebruikelijk in deze projectfase.

Geconcludeerd wordt dat: "het globale prijsniveau van geraamde investeringen/kosten en geraamde opbrengsten, het bijbehorende saldo en de bijbehorende kansen/risico's voldoende basis geven voor een voorlopig nader uit te werken investeringsbesluit en een bijbehorende kredietaanvraag."

Raadsvoorstel

Als aspecten waar in de nadere uitwerking van het project rekening mee dient te worden gehouden benoemt ook dit bureau:

- De omslagrente van de financieringsinstrumenten;
- De fiscale aspecten (waaronder BTW);
- Duurzaamheid (energie-ambities en veranderende regelgeving);
- Kostenstijgingen;
- Planschade;
- Toets op staatssteun.

Integrale consequenties

Zowel variant 3 als 4 betekent dat de maatschappelijke bestemming die nodig is voor de uitbreiding van de kantoorruimte voor gemeentepersoneel buiten het huidige bouwblok valt en er daarmee strijdigheid is met het bestemmingsplan 'Winschoten-Centrum'. Voor afgifte van een omgevingsvergunning is een uitgebreide Wabo procedure nodig op basis van een uitgewerkt bouwplan.

Communicatie en burgerparticipatie

Wanneer besloten is voor de uit te werken variant, wordt rond het ontwerpproces van de Poort van Winschoten het proces van participatie opgestart en de medewerkers van de gemeente nader geïnformeerd.

Vervolg

De definitieve keuze voor variant 3 of 4 is afhankelijk van het al dan niet bereiken van overeenstemming met de eigenaar van het pand Langestraat 1. Zowel deze eigenaar als de gemeente hebben de afgelopen periode veel onderzoeken gedaan naar de mogelijkheden op de locatie Poort van Winschoten. Uiterlijk begin februari 2018 zal er een overeenstemming moeten zijn die is vastgelegd in een overeenkomst. De gesprekken om hiertoe te komen worden de komende tijd voortgezet. Bij alle betrokken partijen is sprake van een positieve grondhouding.

Vervolgens wordt variant 3 of 4 uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp met kostenraming. Medio 2018 zal deze ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd waarna de planologische procedures kunnen worden gestart. Geplande oplevering van de Poort van Winschoten is 2020.

Bijlagen

Vertrouwelijke bijlage 1: overzichten van grond- en vastgoedexploitatie van de Poort van Winschoten

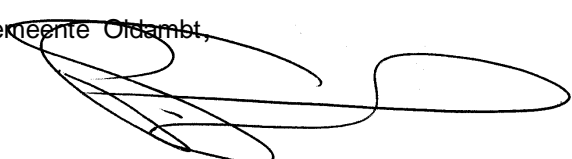
Vertrouwelijke bijlage 2: financieel overzicht van investering en dekking van de Poort van Winschoten

Vertrouwelijke bijlage 3: memo beoordeling netto investeringsopzet Poort van Winschoten door Estheticon

Winschoten, 21 november 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,


Herman Groothuis
Secretaris


Pieter Smit
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 november 2017

Besluit

1. In te stemmen met het uitwerken van variant 4 van de Poort van Winschoten, Complete Afronding Stadshart, tot een voorlopig ontwerp en begroting indien er een overeenkomst tot herontwikkeling wordt gesloten met de eigenaar van het pand Langestraat 1;
2. Mocht onverhoopt de overeenkomst tot herontwikkeling uiterlijk 1 februari 2018 niet worden gesloten, te kiezen voor variant 3 van de Poort van Winschoten, Gedeeltelijke Afronding Stadshart;
3. Kennis te nemen van het onderzoek naar de mogelijkheden voor en de consequenties van het opnemen van de raadzaal in het bouwprogramma van de Poort van Winschoten;
4. Voor de voorbereiding, ontwikkeling en realisatie van de Poort van Winschoten een voorlopig maximaal krediet ad € 9.180.000,- ter beschikking te stellen. Het netto investeringsbedrag is € 6.990.000,-. Dit is exclusief de kosten van een eventuele raadzaal met fractiekamers. Het definitieve krediet zal afhankelijk zijn van de keuze voor variant 3 of 4 en de verdere uitwerking door een architect en de daarbij behorende besteksraming, rekening houdend met de te verwachten kostenstijging in 2018;
5. Medio 2018 de uitwerking van de definitieve plannen voor de Poort van Winschoten tegemoet te zien ter besluitvorming.

Winschoten, 18 december 2017

De raad van de gemeente Oldambt,

Pieter Norder
Griffier

Pieter Smit
Voorzitter



Datum raadsvergadering
18 december 2017



Onderwerp
Herontwikkeling Poort van
Winschoten



Agendapunt
9a



Casenummer
17.00402



Documentnummer
17.0031674